

Nur nach Gutachten

Höhere Abschreibung für ältere Immobilien möglich

29. Januar 2020, 5:55 Uhr / Quelle: dpa / 

Berlin (dpa/tmn) - Wer einen Altbau kauft und das Haus zu Wohnzwecken vermietet, darf die Anschaffungskosten steuerlich abschreiben. Anerkannt werden vom Finanzamt jährlich 2 Prozent. Bei Gebäuden, die vor 1925 fertiggestellt wurden, sind es 2,5 Prozent.

Denn der Gesetzgeber unterstellt für ein Gebäude eine Nutzungsdauer von 50 beziehungsweise 40 Jahren. Ist die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer, kann aber eine schnellere Abschreibung mit höheren Abschreibungssätzen beim Finanzamt beantragt werden. «Doch die Voraussetzungen sind streng, und den Nachweis der kürzeren Nutzungsdauer muss der Hauseigentümer führen», erläutert Isabel Klocke vom Bund der Steuerzahler.

Sie verweist auf ein Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf. Demnach ist der Nachweis mit einem Sachverständigengutachten möglich (Az.: 3 K 3307/16 F). Juristisch umstritten ist, um was für ein Gutachten es sich handeln muss.

In dem Fall verlangte die Hauseigentümerin in ihrer Steuererklärung für ein vermietetes Gebäude eine kürzere Nutzungsdauer als die gesetzlich bestimmte. Zum Nachweis legte sie ein entsprechendes Sachverständigengutachten vor. Der Gutachter hatte die Nutzungsdauer auf Grundlage der sogenannten Sachwertrichtlinie ermittelt. Das Finanzamt forderte hingegen ein Bausubstanzgutachten.

Das Finanzgericht Düsseldorf sah in dem vorgelegten Gutachten zwar einen hinreichenden Nachweis. Allerdings wurde gegen das Urteil Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) eingelegt, so dass die Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist (Az.: IX R 25/19). Hauseigentümer können in ähnlichen Fällen Einspruch gegen den Steuerbescheid einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen. «Zur Begründung sollte das Aktenzeichen beim Bundesfinanzhof genannt werden», rät Klocke. Dann bleibt der eigene Fall bis zu einer Entscheidung des Gerichts offen.

STARTSEITE › [<https://www.zeit.de/index>]